

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1002-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 981-2021/SBNSDAPE, que contiene el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **INSTITUTO SECULAR “HIJAS DEL SANTISIMO E INMACULADO CORAZON DE MARIA” O “FILIACION CORDIMARIANA”**, respecto al predio de 1 862. 00 m<sup>2</sup>, con frente a la Manzana H de la Urbanización Residencial Callao, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 41049472 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25588 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Memorando n.º 02311-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de agosto de 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00350-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de agosto del 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación parcial de la afectación en uso otorgada, a favor del **INSTITUTO SECULAR “HIJAS DEL SANTISIMO E INMACULADO CORAZON DE MARIA” O “FILIACION CORDIMARIANA”** (en adelante, “el Instituto”), así como, evaluar la extinción parcial de la afectación en uso, por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado;

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio”, se advierte que corresponde a un bien de dominio público, el cual fue adjudicado a favor del Estado en calidad de aporte reglamentario del 2% proveniente de la Habilitación Urbana de la Urbanización “Residencial Callao”, en mérito de la Resolución Ministerial n.º 84-F del 21 de febrero de 1963, refrendado mediante Escritura Pública del 14 de marzo de 1963, inscrito en la partida n.º 41049472 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 322-H del 06 de abril de 1965, emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de la Congregación de los Padres Redentoristas, con la finalidad de destinarlo a la construcción de una parroquia y obras asistenciales;

6. Que, posteriormente, mediante Resolución Suprema n.º 021-77/VC-4400 del 20 de enero de 1977, emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción se resolvió variar la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 322-H del 6 de abril de 1965, afectando el uso de “el predio” a favor de “el Instituto”, con la finalidad que se destine a la construcción de un colegio y capilla, conforme obra inscrito en el asiento D00001 de la partida n.º 41049472 del Registro de Predios de Lima;

7. Que, es preciso señalar que “el Instituto”, obtuvo la administración de “el predio” bajo la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de normas ya derogadas cuando entró en vigencia la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA actualmente derogado (en adelante “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”) marco normativo que modificó el criterio señalado para el otorgamiento de la afectación en uso, pues se dejó establecido que dicha figura es a favor de entidades públicas y la cesión en uso a favor de particulares; por lo que, se determinó que ambas figuras otorgadas antes de la vigencia de las citadas normas debían ser adecuadas;

#### **Respecto al procedimiento de adecuación de las afectaciones y cesiones en uso de predios estatales antes de la vigencia del Reglamento**

8. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria<sup>1</sup> de “el Reglamento”, el cual dispone que “(...) Los beneficiarios de dichos actos mantienen el derecho conferido en tanto se encuentren cumpliendo la finalidad para la que se les otorgo el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”;

9. Que, el literal b) de la citada Segunda Disposición Complementaria Transitoria, advierte que: *las afectaciones en uso y cesiones otorgadas a favor de particulares que se encuentran cumpliendo la finalidad corresponde ser adecuadas a la figura de la cesión en uso. Dicha adecuación precisa, entre otros, los siguientes aspectos: 1. En cuanto al plazo, si el acto de origen otorgó la afectación en uso o la cesión en uso a plazo indefinido, la adecuación mantiene dichos términos; caso contrario, se establece el plazo de diez (10) años renovable. 2. En cuanto a la presentación de informes, se establece la periodicidad en que los cesionarios deben presentar un informe orientado al cumplimiento de la finalidad para la cual se les otorgó el predio. Dichos informes se presentan ante la entidad estatal titular o al Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda. 3. Si el predio es de dominio público, se evalúa la pertinencia de su desafectación, conforme a las normas de “el Reglamento”;*

10. Que, asimismo, el citado marco legal señala que en el caso de determinarse el incumplimiento o la variación de la finalidad la entidad titular o competente procede a tramitar la extinción del acto aplicando las normas contenidas en “el Reglamento”. El beneficiario ocupante del predio puede solicitar acogerse a algunos de los actos de administración o de disposición que contempla “el Reglamento” y las Directivas emitidas en el marco del Sistema Nacional de bienes Estatales (en adelante el “SNBE”);

---

<sup>1</sup> Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

**11.** Que, en virtud a lo expuesto, se determina que la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, faculta y desarrolla el procedimiento para emitir resoluciones administrativas de adecuación; en tal sentido, se advierte que los presupuestos para la procedencia o no, de la adecuación son: **a)** Se inicia de oficio; **b)** la afectación y cesión tiene que haberse otorgado antes de la vigencia del Reglamento aprobado por “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; y, **c)** debe verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada al predio;

**12.** Que, en ese sentido, “la SDS”, llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “el Instituto” cumplen con la finalidad para la cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0360-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio del 2021, su respectivo panel fotográfico y Plano Diagnostico n.º 1623-2021/SBN-DGPE-SDS, de la misma fecha; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00350-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de agosto del 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(...)

*El predio es de forma irregular, el cual no concuerda en forma con el polígono de la base grafica de la SBN y se encuentra en zona urbana consolidada cuya accesibilidad es por la Av. Parque de las Leyendas, seguidas de las Calles Montecarlos y Lourdes (vía asfaltada)*

*El predio se encuentra parcialmente ocupado por el Instituto Secular “Hijas del Santísimo e Inmaculado Corazón de María” o “Filiación Cordimariana”, donde funciona el “Colegio Inmaculado Corazón de María”, el mismo que se encuentra delimitado por edificaciones y un cerco de ladrillo con mallas metálicas con dos (02) ingresos que se produce a través de un portón y una puerta ambas de metal en cuyo interior existen edificaciones de uno, dos y tres pisos de material noble destinado al uso de salón de clases, oficinas administrativas, una capilla (funcionaba jueves y domingos) y casa de la delegada del Instituto, en regular estado de conservación con todos los servicios básicos, también se pudo observar áreas libres (losas de concreto) con el uso de patio.*

*Al momento de la inspección se ubicó a la sra. Berilda Carpio Gonzales con DNI n.º 08813757, identificándose como delegada del referido Instituto Secular, quien nos permitió el ingreso y nos mostró los ambientes de las edificaciones ubicadas al interior del predio, asimismo, nos manifestó que el colegio y capilla han dejado de funcionar desde el inicio de la pandemia, por lo que actualmente solo viene funcionando virtualmente.*

*Respecto al área restante, se encuentra ocupada por terceros (Club Sport Boys) con parte de una edificación y una área libre de mayor extensión la cual está delimitada por un cerco de ladrillo, en el momento de la inspección no se ubicó a ninguna persona que nos diera razón de la ocupación; asimismo, se pudo observar dos áreas verdes con el uso jardín (vía pública) ubicadas dentro del predio.*

(...)”

**13.** Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00350-2021/SBN-DGPE-SDS, “la SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 247-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de julio de 2021 puesta en conocimiento a través del Oficio n.º 01106-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio del 2021, notificado, el 19 de julio del 2021, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva n.º 001-2018/SBN denominada “Disposiciones para la supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” aprobada mediante Resolución n.º 063-2018/SBN del 9 de agosto de 2018, actualmente derogada por la Directiva n.º DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante, “la Directiva de Supervisión”);

**14.** Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 00803-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de abril de 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre “el predio”; siendo atendido con Memorando n.º 00638-2021/SBN-PP del 22 de abril de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

**15.** Que, además, “la SDS”, mediante Oficio n.º 00541-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril del 2021, notificado, el 21 de mayo del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de San Miguel, informe si “el Instituto” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”;

**16.** Que, en atención a lo desarrollado, se ha verificado de acuerdo al informe de “la SDS” que los derechos otorgados a “el Instituto”, bajo la institución de afectación en uso, fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”; no obstante, se advierte incumplimiento parcial de la finalidad asignada, respecto al área de 114.64 m<sup>2</sup>, que forman parte de “el predio” (en adelante, “**área de incumplimiento 1**”) y al área de 124.30 m<sup>2</sup> que forman parte de “el predio” (en adelante, “**área de incumplimiento 2**”), de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 0360-2021/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión n.º 00350-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de agosto del 2021; por lo que, es menester evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto a dichas áreas;

**17.** Que, ahora bien, en relación al área restante de 1 590.48 m<sup>2</sup> que forman parte de “el predio”, se viene cumpliendo parcialmente con la finalidad asignada (en adelante, “**área de cumplimiento**”), contándose con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

**18.** Que, en atención a las conclusiones arribadas por “la SDS”, mediante Oficio n.º 07313-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de setiembre del 2021, notificado el 7 de setiembre del 2022, respectivamente, se procedió a comunicar a “el Instituto”, el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”; asimismo, se solicitó remita los descargos que considere pertinentes, en relación al “área de incumplimiento 1” y “área de incumplimiento 2”, materia de extinción parcial de la afectación en uso; asimismo, con Oficio n.º 08597-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre de 2021, notificado el 2 de noviembre del 2022, mediante el cual se solicita a “el Instituto”, remita información adicional;

**19.** Que, al respecto, a través del escrito s/n, presentado el 11 de noviembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 29360-2021), “el Instituto”, remite el reporte de alumnos matriculados durante los años 2019, 2020 y 2021, así como el reporte de ingresos de las pensiones por nivel educativo, resoluciones de otorgamientos de becas, comunicados oficiales sobre la catequesis y compromiso que deben firmar los padres;

**20.** Que, a fin de obtener mayor información que permita generar elementos de convicción, respecto al procedimiento bajo análisis, con Oficio n.º 09287-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre del 2021, notificado el 2 de noviembre del 2021, se solicita a “el Instituto”, informe respecto a la distribución de los ingresos percibidos, asimismo, se pronuncie, respecto a las ocupaciones por parte de la Asociación de Residencial Callao con parte de una edificación y de áreas verdes con el uso de jardín (vía pública) y parte del parque Residencial Callao;

**21.** Que, al respecto, mediante escrito s/n, presentado el 17 de diciembre del 2021 (Solicitudes de Ingreso n.ºs 32449 y 32450-2021), “el Instituto”, señala, entre otros, lo siguiente:

**21.1.** Indica que, la edificación de dos pisos no es propiedad de la señora Benilda Carpio Gonzales, sino que es la sede de la institución en la cual se reúnen periódicamente todas las miembras consagradas y auxiliares para realizar una serie de actividades propias del que hacer de su formación espiritual, pastoral y administrativa de la Institución Secular y del Colegio Inmaculado Corazón de María del cual son promotoras.

**21.2.** En cuanto a la ocupación advertida por la Subdirección de Supervisión debemos señalar que:

- En relación al área ocupada por la Asociación de Residencial Callao, cabe señalar que los integrantes de la Cooperativa de Vivienda de los Servidores de la Autoridad Portuaria Integrantes de la Asociación de Residencial Callao argumentaron en su momento que los linderos según sus planos perimétricos eran tal como se encuentra delimitados y construyeron su pared delimitadora, por cuanto al momento de cambiar el material rústico (maderas) que nuestra institución tuvo en un inicio por el de material noble, los vecinos de la comunidad, de manera violenta exigieron el respeto de sus límites que ellos argumentaban tener en sus planos. Cabe precisar que, a la muerte de

las hermanas fundadoras de nuestra congregación, Herman Viola Reyes, entre otras, no tuvimos una idea clara de la delimitación del predio.

- En cuanto al área ocupada por el parque municipal, es de precisar que, en su momento, el gobierno municipal, nos indicó el dejar un área libre en calidad de retiro municipal, por lo que procedimos a dejar un espacio para usarlo como parte de áreas verdes que mejoren el ornato del colegio; sin embargo, con el paso del tiempo la municipalidad construyó en la zona un parque incluyendo una canchita de fútbol y una de vóley, tomando el área que se había dejado en calidad de retiro municipal para usarla por nosotros como jardines y áreas verdes, para construir en ellos unas gradas en calidad de tribuna y colocaron ladrillo o adoquines para que las personas pasen por el lugar, dejando solamente como jardines los dos bordes tanto derecho como izquierdo.

**21.3.** Pedimos a vuestra, instancia tomar en cuenta que nuestra institución viene ocupando la mayor parte del área (el 86,94 %) del predio concedido en uso y en el cual le viene cumpliendo con el de manera responsable y estricta con los fines para el cual fue solicitado por Nuestro Instituto Secular.

**22.** Que, en ese sentido corresponde evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto al “área de incumplimiento”, de acuerdo a lo establecido en los considerandos precedentes;

**En relación al procedimiento de extinción parcial de la afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto al “área de incumplimiento 1” y “área de incumplimiento 2”,**

**23.** Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 de la Directiva n.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), en concordancia con “la Directiva de Supervisión”;

**24.** Que, el numeral 6.4.1 de “la Directiva” señala que el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo procedimiento es a pedido de parte. En el caso que el procedimiento se inició de oficio y el predio es del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDS y de SDAPE. Asimismo, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que se ha dado en afectación en uso;

**25.** Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” tales como: a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del dominio; g) cese de la finalidad; h) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; i) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; y, j) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

**26.** Que, ahora bien, conforme a la Ficha Técnica n.° 0360-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio del 2021, su respectivo panel fotográfico y Plano Diagnostico n.° 1623-2021/SBN-DGPE-SDS, de la misma fecha, que sustentan el Informe de Supervisión n.° 00350-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de agosto del 2021, señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, “la SDS”, concluye que “el Instituto” viene incumpliendo parcialmente con la finalidad para la cual se otorgó “el predio”; toda vez que, de la inspección efectuada se advierte que el “área de incumplimiento 1” y “área de incumplimiento 2”, se encontraría ocupado por parte de la Asociación de Residencial Callao con parte de una edificación y de áreas verdes con el uso de jardín (vía pública) y parte del parque Residencial Callao;

27. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “el Instituto”, el mismo que fue atendido con las Solicitudes de Ingreso n.ºs 29360, 32449 y 32450-2021; en el cual señalaron que en relación al “área de incumplimiento 1”, que la Asociación de Residencial Callao argumentó que formaba parte de tu propiedad por lo que al no tener claro los límites no procedieron a realizar ninguna acción para su recuperación; con relación al “área de incumplimiento 2”, señalan que, dejaron un espacio para usarlo como parte de áreas verdes que mejoren el ornato del colegio, a pedido de la comuna; sin embargo, con el paso del tiempo la municipalidad construyó en la zona un parque incluyendo una cancha de fútbol y una de vóley, dejando solamente como jardines los dos bordes tanto derecho como izquierdo;

28. Que, se advierte que “el Instituto” no ha sido diligente en la protección, custodia y administración de “el predio”, toda vez que, ha permitido la ocupación del “área de incumplimiento 1” y “área de incumplimiento 2”, por parte de terceros, no remitiendo mayor información al respecto;

29. Que, en ese sentido, ha quedado probado objetivamente que parte de “el predio”, esto es, el “área de incumplimiento 1” y “área de incumplimiento 2”, no se encuentran destinados a la finalidad para la cual fue otorgado; en consecuencia, **corresponde a esta Subdirección declarar la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado;**

30. Que, de conformidad con el artículo 67º de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir “el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 6.4.8. de “la Directiva” en lo que corresponda. Asimismo, ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, tal como lo prescribe el numeral 6.4.9 de “la Directiva” en la parte pertinente;

#### **En relación al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado, respecto al “área de cumplimiento”**

31. Que, la cesión en uso se encuentra regulada el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 161º que “por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 163º de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

32. Que, asimismo, la cesión en uso, puede constituirse de forma excepcional, sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”;

33. Que, se debe considerar que, al otorgarse un predio a título gratuito, este debe destinarse al servicio de los intereses públicos y de la colectividad en general, por lo que, cuando el beneficio que reporta el predio es distinto al programado o cuando el mismo se canaliza a intereses particulares, como en el caso de que el beneficiario realice actividades que impliquen también beneficios propios y no enteramente de la colectividad, se estaría distorsionando la naturaleza de dicho acto gratuito;

34. Que, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 01382-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo del presente, solicito a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”) traslade a consulta a Dirección de Normas y Registro (en adelante, “la DNR”), a efectos que se pronuncie

respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, la misma que fue atendida mediante el Memorándum n.º 0769-2022/SBN-DGPE del 3 de mayo del 2022 con el cual se derivó la consulta formulada;

**35.** Que, mediante Informe n.º 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022, en atención al Memorándum n.º 0769-2022/SBN-DGPE, “la DNR”, emite opinión respecto a la adecuación de afectaciones en uso otorgadas, para colegios, centros recreativos o centros de esparcimientos en el marco de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” en el cual señala lo siguiente:

(...)

*3.17 La adecuación a la “cesión en uso” no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 del nuevo Reglamento de la Ley n.º 29151, sino que se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del nuevo Reglamento, respetando el derecho originalmente conferido, de acuerdo a sus respectivos marcos jurídicos.*

*3.18 Conforme se ha precisado en párrafos precedentes, los marcos jurídicos a través de los cuales se otorgaron las afectaciones en uso a favor de particulares con anterioridad al Decreto Supremo n.º 007-2008VIVIENDA, no precisaban expresamente que los predios debían ser destinados necesariamente a “proyectos sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”, pero sí que las actividades ejecutadas por las personas naturales o instituciones privadas a las cuales se otorgó los predios, signifiquen una colaboración con la función social del Estado, o que coadyuven al fin social del Estado o constituyan actividades afines con el interés público.*

*3.19 De esta forma, en el caso de los predios entregados a favor de particulares para fines educativos como colegios o universidades, que vienen cumpliendo con la finalidad asignada; sin embargo, realizan cobros por concepto de matrículas, pensión y otros; así como en el caso de los predios entregados a particulares para centros recreativos o centros de esparcimientos que vienen cumpliendo la finalidad asignada, y realizan cobros por concepto de entradas, alquiler de estantes, alquiler de juegos, de canchas de fútbol, entre otros, lo que se debe evaluar es si se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado o si está orientado al interés público.*

*3.20 En cuanto a los conceptos de “lucrativo” o “no lucrativo”, conforme se ha indicado en párrafos precedentes, estos no estaban precisados en los marcos jurídicos anteriores al vigente; no obstante, lo esencial es verificar que se cumpla con coadyuvar a la función social del Estado o al interés público, por lo cual es factible que se obtenga algún ingreso económico, siempre que se cumpla la finalidad para la cual fue otorgado el predio, y se aprecie el cumplimiento de dicho fin social o público, de acuerdo a sus respectivas particularidades.*

*3.21 Desde luego, para que el Estado otorgue un predio a título gratuito, debe verificarse que el predio está siendo efectivamente destinado a cumplir fines sociales o al servicio de intereses públicos de la colectividad en general, por lo que no podría destinarse únicamente a obtener ingresos orientados a beneficios particulares o intereses privados, olvidando la función o finalidad social o pública, lo cual distorsionaría la naturaleza de la finalidad para la cual fue conferido el predio.*

*3.22 Así, en el caso de los predios destinados a fines educativos puede verificarse que se estén realizando campañas o programas sociales, o se otorguen beneficios a personas de escasos recursos (becas) o se brinden otros beneficios orientados a estudiantes, familias, docentes, o a obras benéficas, con lo cual se beneficie a la comunidad o colectividad en general; asimismo, se puede verificar que dichos ingresos se destinen al pago de los profesionales que laboran en la institución, en el mantenimiento o mejoramiento de la infraestructura o de los equipos, en el pago de servicios (agua, luz, entre otros), entre otros, de los cuales se pueda apreciar el cumplimiento de la finalidad social o pública. De igual forma, en el caso de los centros recreativos o centros de esparcimientos, se debe verificar que los ingresos estén orientados al cumplimiento de la finalidad social o pública asignada.*

(...)

**36.** Que, siguiendo dicha línea y aplicándola al caso en concreto, se advierte que, si bien es cierto, el beneficiario se encuentra cumpliendo la finalidad para la cual se le otorgó el predio, percibe ingresos por el servicio educativo que brinda sobre “el predio”, los mismos que buscan no perjudicar el económico familiar, dichos ingresos sirven para cubrir las obligaciones de sueldos y salarios del personal docente administrativo y de servicio; asimismo, realiza diversas actividades durante el año; por lo que, se debe evaluar si con ello, se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado o si está orientado al interés público, producto de lo cual se mantendrá el derecho conferido, adecuándose a la figura de la cesión en uso, tomando en consideración que dicha adecuación no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 de “el Reglamento”; sino que, se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento, respetándose el derecho sustantivo conferido;

**37.** Que, finalmente, en virtud a lo desarrollado, a fin de determinar la procedencia de la adecuación de la afectación en uso otorgada, se debe verificar que la adecuación a la cesión en uso, sea coherente con los postulados de dicha institución jurídica; toda vez que, se busca establecer niveles de continuidad con el actual marco legal del Sistema Nacional de Bienes Estatales, esto es: **a)** se otorga a favor de un particular; **b)** se otorga sobre un bien de dominio privado estatal, excepcionalmente, sobre bien de dominio público; y, **c)** se otorga para la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación; en ese sentido, de dicha evaluación se detalla lo siguiente:

**37.1** “El Instituto” tiene personería jurídica debidamente inscrita en la partida n.º 01750453 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y se encuentra registrado con RUC n.º 220202333207.

**37.2** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 41049472 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25588, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.

**37.3** En mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por “la SDS” (Ficha Técnica n.º 0360-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “el Instituto” a esta Subdirección (Solicitudes de Ingreso n.ºs 29360, 32449 y 32450-2021) y a “la SDS” (Solicitud de Ingreso n.º 18917-2021), se advierte que viene cumpliendo parcialmente con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, el “área de cumplimiento”, se viene destinando a colegio y capilla.

**38.** Que, en tal contexto, **corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación parcial de la afectación en uso a una cesión en uso, respecto al “área de cumplimiento”, en favor de “el Instituto”;** toda vez, que cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

#### **Respecto del plazo de la cesión en uso**

**39.** Que, al respecto, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 03251-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2022, solicito a “la DGPE”, traslade consulta a “la DNR”, a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, en relación a consignación de plazo en los procedimientos de adecuación;

**40.** Que, en atención a ello, con Memorándum n.º 00540-2022/SBN-DNR del 16 de setiembre del 2022, “la DNR”, remite, a través de “la DGPE”, el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de setiembre de 2022, mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”), remite opinión respecto a consulta formulada, detallando, entre otros, lo siguiente:

“(…)

*3.13 Respecto de la primera pregunta, concerniente a que en la resolución del acto originario no se indica el plazo del derecho otorgado. A fin de determinar el plazo de la adecuación deberá tomarse en cuenta lo dispuesto en el numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, y además, el marco normativo con el cual se otorgó el derecho originario, ya que si este establecía un plazo indeterminado se deberá respetar ello y la adecuación debería realizarse en dichos términos, sin embargo, deberá verificarse en el expediente el plazo por el cual fue solicitado el predio, para tener en claro el plazo de la afectación solicitada y otorgada, de lo contrario se establecerá el plazo de diez (10) años renovables.*

*3.14 En cuanto a la segunda consulta, alusiva a que, si en el contenido del acto originario materia de adecuación se precisa un plazo determinado o indeterminado, qué plazo se debería considerar en la adecuación. Al respecto, en aplicación del numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, se debería respetar el plazo señalado en el acto originario materia de adecuación, para dicho efecto, se debe verificar si el marco jurídico aplicable señalaba que la afectación en uso era a plazo indeterminado o indefinido, en cuyo caso se considera de dicha forma, y además se debe considerar lo señalado en el numeral 3.10 y 3.12. del presente informe, lo que deberá tenerse en cuenta.*

*3.15 En torno a la tercera pregunta, relativa a que en el acto originario no se ha establecido plazo alguno, pero el marco normativo que sustentó el otorgamiento del derecho establecía el carácter indeterminado o determinado de este, qué plazo debería establecerse en la adecuación. Conforme a lo sustentado en el numeral 3.12 del presente informe, ante la ausencia de determinación del plazo en el título habilitante del otorgamiento del acto de administración originario, deberá considerarse el plazo señalado en la norma que estuvo vigente al momento del otorgamiento de este, asimismo, se debe revisar el expediente administrativo que sustentó la aprobación el derecho, lo cual permitirá dilucidar si el derecho fue solicitado de*

*manera determinada o indeterminada, en cuyo caso si el derecho fue solicitado de manera indeterminada y la norma que lo sustentó permitía el otorgamiento del derecho de tal manera, la adecuación deberá mantener dicho plazo, y en caso del expediente se advierta que el derecho solicitado era por un plazo determinado, en este supuesto la adecuación se debería realizar por el plazo de diez años renovables.*

(...)"

41. Que, la Resolución Suprema n.º 021-77/VC-4400 del 20 de enero de 1977, que otorgó la afectación en uso de "el predio" a favor de "el Instituto", no consignó, expresamente, plazo alguno para dicho acto, ni tampoco se encuentra señalado en los antecedentes administrativos de la solicitud de afectación en uso de "el predio", ni regulado taxativamente en el Decreto Supremo de 1950, que regulaba dichos otorgamientos; sin embargo, el mencionado cuerpo normativo precisaba, en su artículo 51º, que la entonces Dirección de Bienes reasumiría la administración del bien tan pronto deje de ser destinado al fin para el cual se otorgó "el predio"<sup>2</sup>, de lo cual se puede colegir que el plazo sería de forma indefinida, siempre que se cumpla con la finalidad asignada a "el 'predio", en concordancia con el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC;

42. Que, en ese sentido, en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" y lo señalado en el informe citado en el párrafo precedente, corresponde, en el presente caso, otorgar la cesión en uso del "área de cumplimiento", a plazo indefinido, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social);

### **Respecto a las obligaciones de la cesión en uso**

43. Que, por otro lado, es necesario señalar las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo; conforme se detalla a continuación:

43.1 Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **b)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda; **c)** conservar diligente el predio debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **d)** asumir el pago de arbitrios municipales que afectan al predio; **e)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el uso ordinario; **f)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **g)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, conforme lo señala el artículo 149º de "el Reglamento".

43.2 Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161º de "el Reglamento", los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; **en ese sentido, "el Instituto" deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a "área de cumplimiento".**

43.3 De igual forma, "el Instituto" tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias, en caso correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgado.

### **Respecto a las causales de la extinción de la cesión en uso**

44. Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener presente cuales son causales de extinción las mismas que encuentran reguladas en el artículo 164º de "el Reglamento" las cuales son las siguientes: a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la cesión en uso; d) renuncia de la cesión en uso; e) extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario; f) consolidación de dominio; g) decisión unilateral y de pleno derecho por

<sup>2</sup> Artículo 51.- En toda afectación en uso, se indicará el fin para el que se otorga y la Dirección de Bienes Nacionales procederá a reasumir la administración del bien tan pronto deje de ser aplicado a ese fin.

parte de la entidad por razones de interés público; h) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; i) incumplimiento reiterado de la presentación de informes sobre el cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio; j) otras que determine por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso. No obstante, a ello, al amparo del artículo 163° de “el Reglamento” respecto de todo lo no previsto en el procedimiento de cesión en uso, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

**45.** Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias sobre “el predio”, en caso correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

**46.** Que, de la información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas con las que cuenta esta Superintendencia, no recaen procesos judiciales sobre “el predio”;

**47.** Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legales n.º 1167, 1168 y 1169-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de noviembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **EXTINCION PARCIAL DE LA AFECTACION EN USO** otorgada a favor del **INSTITUTO SECULAR “HIJAS DEL SANTISIMO E INMACULADO CORAZON DE MARIA” O “FILIACION CORDIMARIANA”**, **POR INCUMPLIMIENTO DE FINALIDAD A FAVOR DEL ESTADO**, respecto a las áreas de 114.64 m<sup>2</sup> y 124.30 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de 1 862.00 m<sup>2</sup>, con frente a la Manzana H de la Urbanización Residencial Callao, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 41049472 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25588, por los fundamentos expuestos en la presente resolución;

**SEGUNDO:** **ADECUAR** la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 021-77/VC-4400 del 20 de enero de 1977, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **INSTITUTO SECULAR “HIJAS DEL SANTISIMO E INMACULADO CORAZON DE MARIA” O “FILIACION CORDIMARIANA”**, respecto al área de 1 590.48 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de 1 862.00 m<sup>2</sup>, con frente a la Manzana H de la Urbanización Residencial Callao, en el distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 41049472 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25588, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo al funcionamiento de colegio y capilla.

**TERCERO:** La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **INSTITUTO SECULAR “HIJAS DEL SANTISIMO E INMACULADO CORAZON DE MARIA” O “FILIACION CORDIMARIANA”**, remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio de corresponder, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

**CUARTO:** Disponer que el **INSTITUTO SECULAR “HIJAS DEL SANTISIMO E INMACULADO CORAZON DE MARIA” O “FILIACION CORDIMARIANA”**, cumpla con las obligaciones descritas la presente Resolución.

**QUINTO:** **COMUNICAR** lo resuelto a la **SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN** de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**SEXTO:** **REMITIR** copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio.

**SÉPTIMO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, para su inscripción correspondiente.

**OCTAVO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**